PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES
Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS SPÉCIAL N°64-2024-325

PUBLIÉ LE 22 OCTOBRE 2024

Sommaire

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques /

64-2024-10-21-00006 - Arrêté fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés sur 24 communes de la CAPB (14 pages) Page 3

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

64-2024-10-21-00006

Arrêté fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés sur 24 communes de la CAPB

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer service habitat construction

Arrêté n°
fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés sur 24 communes de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R.111-1 ;

VU la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 140 mettant en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, modifié par l'article 85 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

VU le décret n°2014-1334 du 5 novembre 2014 modifié relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers ;

VU le décret n°2015-650 du 10 juin 2015 modifié relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.366-5 du code de la construction et de l'habitation ;

VU le décret du 5 octobre 2022 portant nomination de M. Julien CHARLES préfet des Pyrénées-Atlantiques ;

VU le décret n°2023-981 du 23 octobre 2023 fixant le périmètre de 24 communes du territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévus à l'article 140 de loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ;

VU le décret du 5 juillet 2024 portant nomination de M. Samuel GESRET secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

VU l'arrêté ministériel du 15 mars 2021 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) ;

VU l'arrêté préfectoral n°64-2024-08-26-00006 du 26 août 2024 donnant délégation de signature à M. Samuel GESRET secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques;

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

ARRÊTE

Article premier : le présent arrêté fixe, sur 24 communes du territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés, par catégorie de logement et par secteur géographique, mentionnés au I de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée. Ces loyers, exprimés en euros par mètre carré de surface habitable, figurent à l'annexe 1 du présent arrêté.

Article 2 : les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés mentionnés au I de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée sont fixés par catégorie de logement et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire Local des Loyers du Pays basque et sud Landes.

Pour l'application du présent arrêté, les catégories de logements sont déterminées en fonction des caractéristiques du logement suivantes :

- le type de logement, maison ou appartement ;
- le type de location, non meublée ou meublée ;
- le nombre de pièces principales au sens de l'article R.111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'époque de construction : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990.

Au sens du présent arrêté, une maison est un bâtiment à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement. Tout autre type de logement constitue un appartement. Les bâtiments mitoyens sont considérés comme deux bâtiments.

Les secteurs géographiques permettant de situer les biens concernés figurent à l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 3 : pour la fixation des loyers de référence des logements loués meublés mentionnées au IV de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 susvisée, il est fait application, en fonction du secteur géographique et de la catégorie de logement, d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence mentionnés à l'article 2 du présent arrêté. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués non meublés et des logements loués meublés observés par l'Observatoire Local des Loyers du Pays basque et sud Landes.

Article 4 : le présent arrêté prendra effet à compter du Lundi 25 Novembre 2024.

Article 5 : le présent arrêté comportant ses annexes est consultable sur le site internet des services de l'État dans les Pyrénées-Atlantiques, à l'adresse suivante : https://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr/

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Article 6 : le secrétaire général de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, la secrétaire générale adjointe, le sous-préfet de Bayonne et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État dans les Pyrénées-Atlantiques.

Pau, le 21 OCT. 2024

Le Préfet,

Julien CHARLES

Délais et voies de recours :
Conformément à l'article R.421-1 du code de la justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Pau, 50 cours Lyautey, BP 43, 64010 PAU CEDEX. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

ANNEXE 1 – Tableaux des loyers de référence par catégorie de logement et par secteur géographique[1]

Pour les appartements

			Locations non meublées			Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 1	1	avant 1946	17,9	21,5	12,5	1,6	19,5	23,4	13,7
		1946-1970	15,5	18,6	10,9	1,4	16,9	20,3	11,8
		1971-1990	17,7	21,2	12,4	1,6	19,3	23,2	13,5
		après 1990	16,4	19,7	11,5	1,5	17,9	21,5	12,5
	2	avant 1946	14,3	17,2	10,0	1,3	15,6	18,7	10,9
		1946-1970	12,6	15,1	8,8	1,1	13,7	16,4	9,6
		1971-1990	12,8	15,4	9,0	1,2	14,0	16,8	9,8
		après 1990	13,1	15,7	9,2	1,2	14,3	17,2	10,0
	3	avant 1946	11,5	13,8	8,1	1,0	12,5	15,0	8,8
		1946-1970	11,1	13,3	7,8	1,0	12,1	14,5	8,5
		1971-1990	11,6	13,9	8,1	1,0	12,6	15,1	8,8
		après 1990	11,5	13,8	8,1	1,0	12,5	15,0	8,8
	4 et plus	avant 1946	10,3	12,4	7,2	0,9	11,2	13,4	7,8
		1946-1970	9,8	11,8	6,9	0,9	10,7	12,8	7,5
		1971-1990	10,5	12,6	7,4	0,9	11,4	13,7	8,0
		après 1990	10,8	13,0	7,6	1,0	11,8	14,2	8,3
Zone 2	1	avant 1946	15,4	18,5	10,8	1,4	16,8	20,2	11,8
		1946-1970	14,8	17,8	10,4	1,3	16,1	19,3	11,3
		1971-1990	15,3	18,4	10,7	1,4	16,7	20,0	11,7
		après 1990	15,2	18,2	10,6	1,4	16,6	19,9	11,6
	2	avant 1946	11,2	13,4	7,8	1,0	12,2	14,6	8,5
		1946-1970	11,1	13,3	7,8	1,0	12,1	14,5	8,5
		1971-1990	11,5	13,8	8,1	1,0	12,5	15,0	8,8
		après 1990	12,4	14,9	8,7	1,1	13,5	16,2	9,5
	3	avant 1946	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6
		1946-1970	10,2	12,2	7,1	0,9	11,1	13,3	7,8
		1971-1990	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6
		après 1990	10,7	12,8	7,5	1,0	11,7	14,0	8,2
	4 et plus	avant 1946	8,5	10,2	6,0	0,8	9,3	11,2	6,5
		1946-1970	8,9	10,7	6,2	0,8	9,7	11,6	6,8
		1971-1990	9,4	11,3	6,6	0,8	10,2	12,2	7,1
		après 1990	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6

1 Source des données : Observatoire Local des Loyers du Pays basque et sud Landes, Traitement ANIL, Septembre 2024.

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

			Locations non meublées			Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 3	1	avant 1946	14,7	17,6	10,3	1,3	16,0	19,2	11,2
		1946-1970	14,4	17,3	10,1	1,3	15,7	18,8	11,0
		1971-1990	14,5	17,4	10,2	1,3	15,8	19,0	11,1
		après 1990	14,3	17,2	10,0	1,3	15,6	18,7	10,9
	2	avant 1946	11,0	13,2	7,7	1,0	12,0	14,4	8,4
		1946-1970	11,0	13,2	7,7	1,0	12,0	14,4	8,4
		1971-1990	11,0	13,2	7,7	1,0	12,0	14,4	8,4
		après 1990	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
	3	avant 1946	9,2	11,0	6,4	0,8	10,0	12,0	7,0
		1946-1970	10,0	12,0	7,0	0,9	10,9	13,1	7,6
		1971-1990	9,8	11,8	6,9	0,9	10,7	12,8	7,5
		après 1990	10,6	12,7	7,4	1,0	11,6	13,9	8,1
	4 et plus	avant 1946	8,6	10,3	6,0	0,8	9,4	11,3	6,6
		1946-1970	8,8	10,6	6,2	0,8	9,6	11,5	6,7
		1971-1990	9,6	11,5	6,7	0,9	10,5	12,6	7,4
		après 1990	9,8	11,8	6,9	0,9	10,7	12,8	7,5

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pour les maisons

			Locations non meublées				Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 1	1	avant 1946	1,4	19,3	23,2	13,5	1,7	21,0	25,2	14,7
		1946-1970	1,2	16,7	20,0	11,7	1,5	18,2	21,8	12,7
		1971-1990	1,4	19,1	22,9	13,4	1,7	20,8	25,0	14,6
		après 1990	1,3	17,7	21,2	12,4	1,6	19,3	23,2	13,5
	2	avant 1946	1,1	15,4	18,5	10,8	1,4	16,8	20,2	11,8
		1946-1970	1,0	13,6	16,3	9,5	1,2	14,8	17,8	10,4
		1971-1990	1,0	13,8	16,6	9,7	1,2	15,0	18,0	10,5
		après 1990	1,0	14,1	16,9	9,9	1,3	15,4	18,5	10,8
	3	avant 1946	0,9	12,4	14,9	8,7	1,1	13,5	16,2	9,5
		1946-1970	0,9	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
		1971-1990	0,9	12,5	15,0	8,8	1,1	13,6	16,3	9,5
		après 1990	0,9	12,4	14,9	8,7	1,1	13,5	16,2	9,5
	4 et plus	avant 1946	0,8	11,1	13,3	7,8	1,0	12,1	14,5	8,5
		1946-1970	0,8	10,6	12,7	7,4	1,0	11,6	13,9	8,1
		1971-1990	0,8	11,3	13,6	7,9	1,0	12,3	14,8	8,6
		après 1990	0,9	11,7	14,0	8,2	1,1	12,8	15,4	9,0
Zone 2	1	avant 1946	1,2	16,6	19,9	11,6	1,5	18,1	21,7	12,7
		1946-1970	1,2	16,0	19,2	11,2	1,4	17,4	20,9	12,2
		1971-1990	1,2	16,5	19,8	11,6	1,5	18,0	21,6	12,6
		après 1990	1,2	16,4	19,7	11,5	1,5	17,9	21,5	12,5
	2	avant 1946	0,9	12,1	14,5	8,5	1,1	13,2	15,8	9,2
		1946-1970	0,9	12,0	14,4	8,4	1,1	13,1	15,7	9,2
		1971-1990	0,9	12,4	14,9	8,7	1,1	13,5	16,2	9,5
		après 1990	1,0	13,4	16,1	9,4	1,2	14,6	17,5	10,2
	3	avant 1946	0,8	10,8	13,0	7,6	1,0	11,8	14,2	8,3
		1946-1970	0,8	11,0	13,2	7,7	1,0	12,0	14,4	8,4
		1971-1990	0,8	10,8	13,0	7,6	1,0	11,8	14,2	8,3
		après 1990	0,9	11,6	13,9	8,1	1,0	12,6	15,1	8,8
	4 et plus	avant 1946	0,7	9,2	11,0	6,4	0,8	10,0	12,0	7,0
		1946-1970	0,7	9,6	11,5	6,7	0,9	10,5	12,6	7,4
		1971-1990	0,8	10,2	12,2	7,1	0,9	11,1	13,3	7,8
		après 1990	0,8	10,8	13,0	7,6	1,0	11,8	14,2	8,3

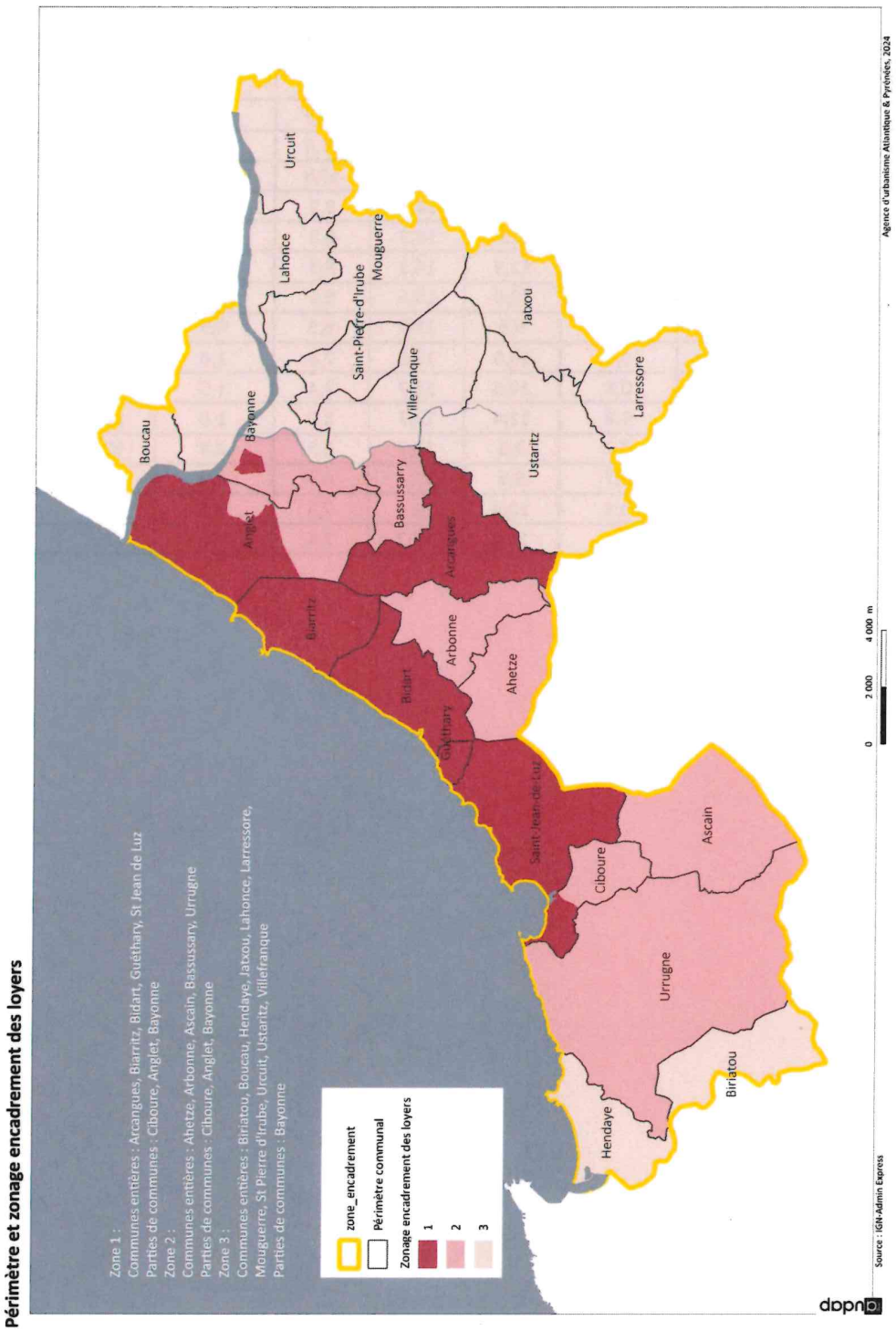
Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

			Locations non meublées				Locations meublées			
Secteur géographique	Nombre de pièces	Époque de construction	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Majoration unitaire du loyer de référence	Loyer de référence	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré
Zone 3	1	avant 1946	1,2	15,9	19,1	11,1	1,4	17,3	20,8	12,1
		1946-1970	1,2	15,6	18,7	10,9	1,4	17,0	20,4	11,9
		1971-1990	1,2	15,7	18,8	11,0	1,4	17,1	20,5	12,0
		après 1990	1,1	15,4	18,5	10,8	1,4	16,8	20,2	11,8
	2	avant 1946	0,9	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		1946-1970	0,9	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		1971-1990	0,9	11,9	14,3	8,3	1,1	13,0	15,6	9,1
		après 1990	1,0	13,0	15,6	9,1	1,2	14,2	17,0	9,9
	3	avant 1946	0,7	9,9	11,9	6,9	0,9	10,8	13,0	7,6
		1946-1970	0,8	10,8	13,0	7,6	1,0	11,8	14,2	8,3
		1971-1990	0,8	10,6	12,7	7,4	1,0	11,6	13,9	8,1
		après 1990	0,8	11,4	13,7	8,0	1,0	12,4	14,9	8,7
	4 et plus	avant 1946	0,7	9,3	11,2	6,5	0,8	10,1	12,1	7,1
		1946-1970	0,7	9,5	11,4	6,7	0,9	10,4	12,5	7,3
		1971-1990	0,8	10,4	12,5	7,3	0,9	11,3	13,6	7,9
		après 1990	0,8	10,6	12,7	7,4	1,0	11,6	13,9	8,1

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

ANNEXE 2 : Secteurs géographiques d'application de l'encadrement des loyers

Carte globale :



Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Détail des zones de la commune d'ANGLET :

Focus n°1 commune d'Anglet

Zonage encadrement
1
2
Boulevard du BAB

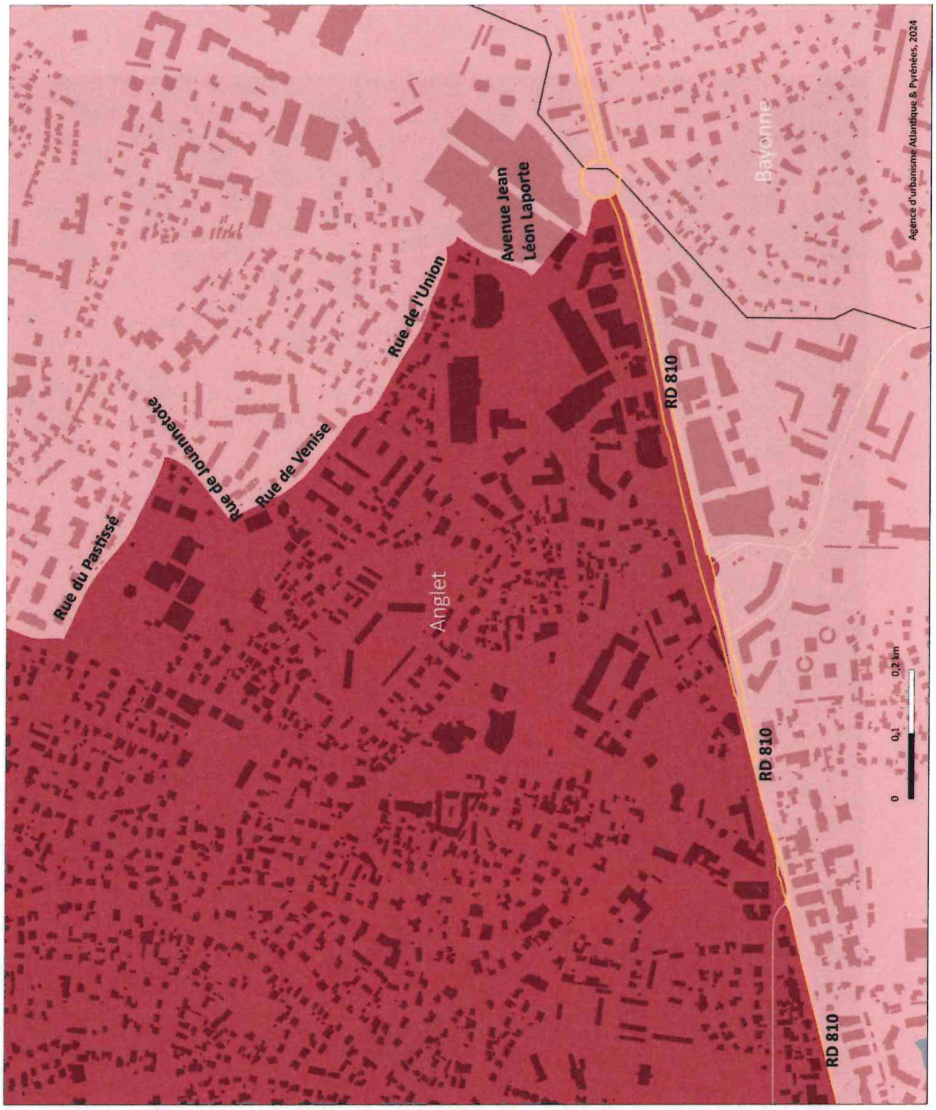
Limite de zone :
(attention tronçon de rues : toute la rue ne fait pas nécessairement limite)
Rond-point Jorlis direction Biarritz
Puis
Boulevard du BAB : Nord (à droite) zone 1, Sud (à gauche) zone 2
Jusqu'au
Rond point Charles Carrère
Puis
Rue de Hausquette : Impair Zone 1, Pair zone 2
Jusqu'à
Rue du Pastissé : Pair zone 1, Impair zone 2

Source : IGN-Admin Express

dppn

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Focus n°2 commune d'Anglet



Zonage encadrement

1

2

RD 810

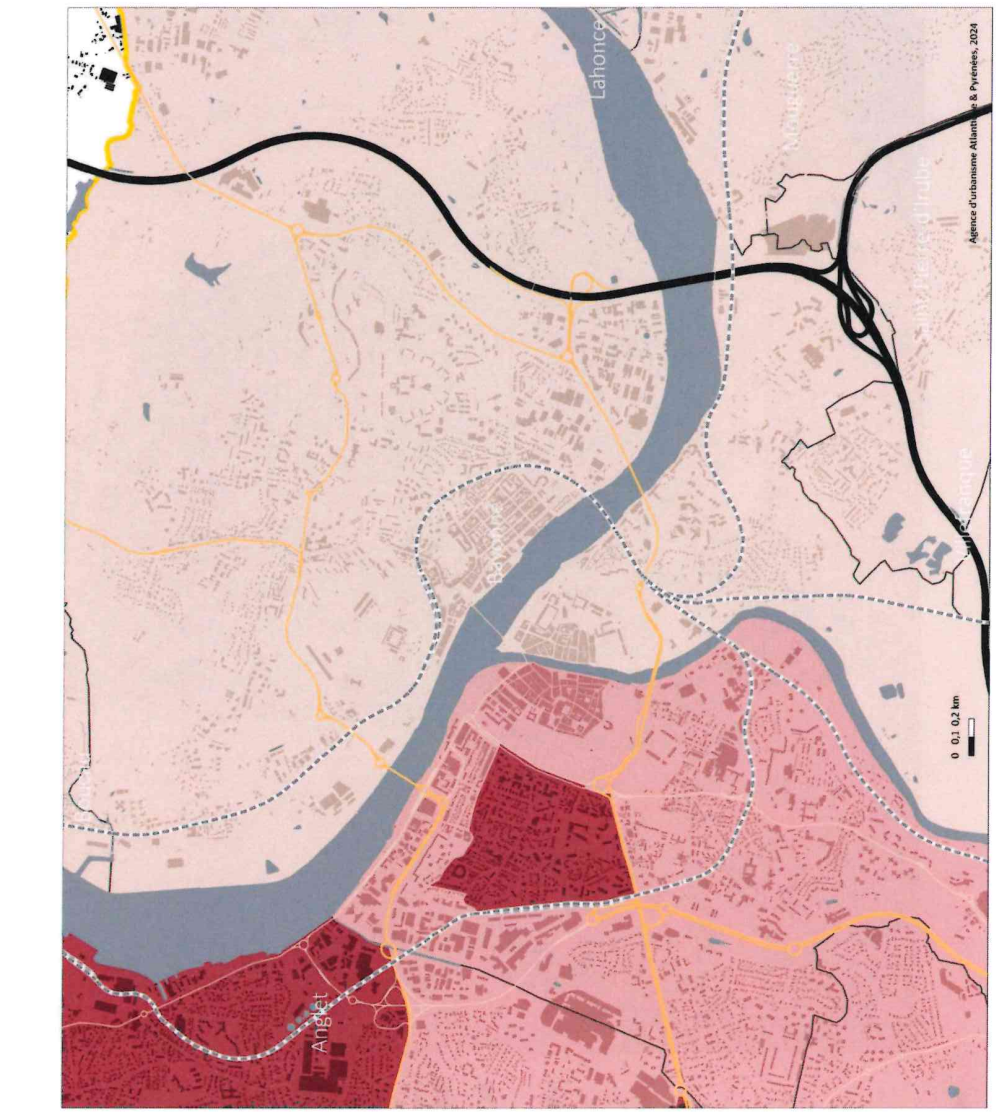
Limite de zone :
(attention tronçon de rues ; toute la rue ne fait pas nécessairement limite)
Rue du Pastissé : Pair zone 1, Impair zone 2
Jusqu'à
Rue de Jouannetote : Impair zone 1, Pair zone 2
Jusqu'à
Rue de Venise : Pair zone 1, Impair zone 2
Jusqu'à
Rue de l'Union : Pair zone 1, Impair zone 2
Jusqu'à
Avenue Jean Léon Laporte : Impair zone 1, Pair zone 2
Puis
RD 810 - avenue de Bayonne : Impair zone 1, Pair zone 2

Source : IGN-Admin Express

dppn

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Détail des zones de la commune de BAYONNE :



Focus n°1 commune de Bayonne

Zonage encadrement
1
2
3
Voie ferrée
Autoroute
Routes principales

Limite de zone :
Rive droite Adour : zone 3
Rive droite Nive : zone 3
Rive gauche Adour & Nive : zone 2 sauf quartier des Arènes (voir focus Bayonne n°2)

Source : IGN-Admin Express

dopnd

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Focus n°2 commune de Bayonne

Zonage encadrement
1
2
RD 810
Voie ferrée

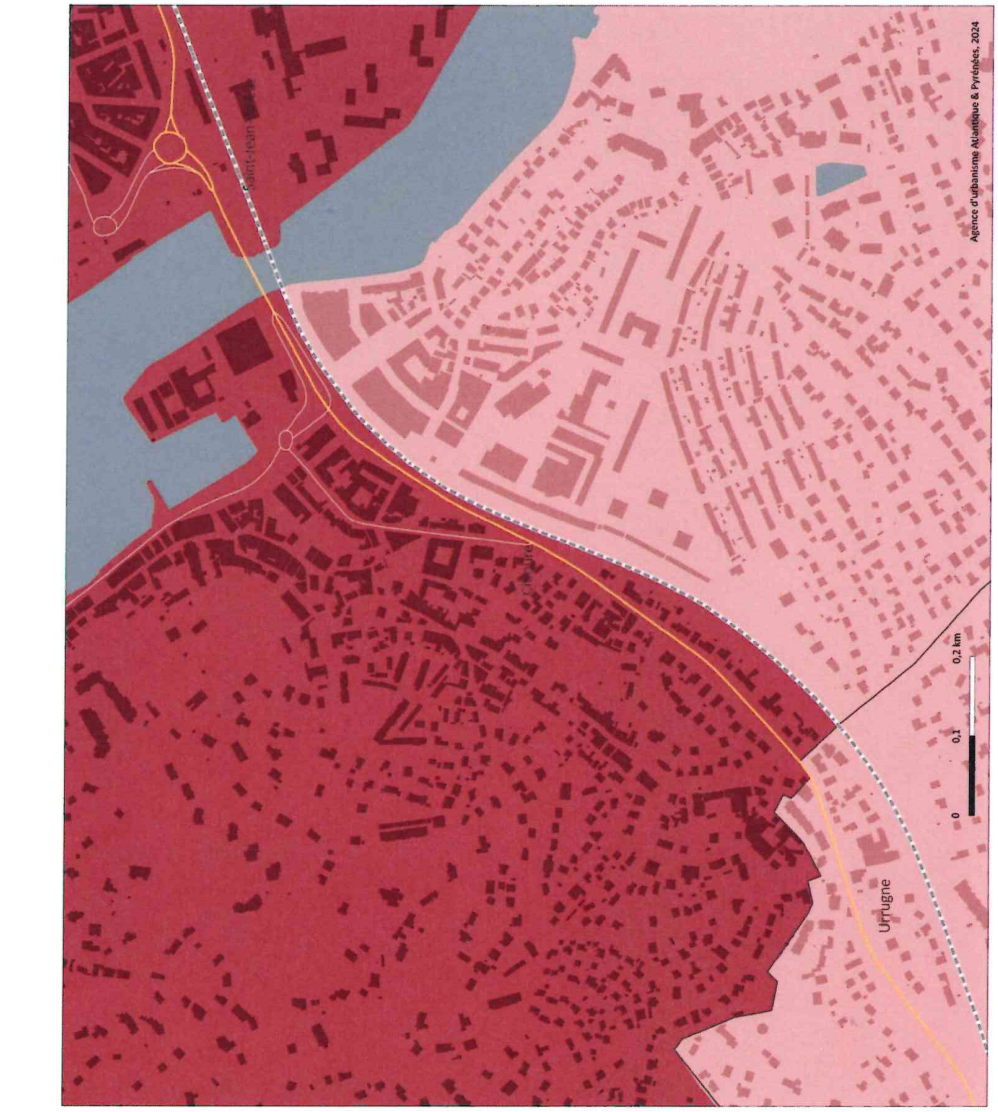
Limite de zone :
(attention tronçon de rues : toute la rue ne fait pas nécessairement limite)
Rond point Saint Léon direction Anglet
Puis
Avenue du maréchal Soult : Pair zone 1, Impair zone 2
Jusqu'à voie ferrée :Est (à droite) zone 1, Ouest (à gauche) zone 2
Jusqu'à
Avenue de la légion tchèque : Impair zone 1, Pair zone 2
Jusqu'à
Avenue des lauriers : Pair zone 1, Impair zone 2
Jusqu'à
Avenue des arènes : Impair zone 1, Pair zone 2
Puis
Avenue du maréchal Foch : Impair zone 1, Pair zone 2
Jusqu'à
Allées Paulmy : Impair zone 1, Pair zone 2

Source : IGN-Admin Express

dopnp

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Détails sur la commune de CIBOURE :



Focus commune de Ciboure

Zonage encadrement
1
2
Voie ferrée principale
RD 810

La voie ferrée fait limite de zone :
Au Nord-Ouest : zone 1
Au Sud-Est : zone 2

Source : IGN-Admin Express

dopnp

Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées-Atlantiques
Cité Administrative – Boulevard Tourasse- CS 57577 – 64032 PAU CEDEX
Tél. (standard) : 05 59 80 86 00 - www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr